



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

20-55 RvT Zuid

(Zaaknummer: [RvTZ201960](#))

**DE [RAAD VAN TOEZICHT ZUID](#) VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING
VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN [NVM](#)**

Een opdrachtgever laat in het kader van het verstrekken van een geldlening onroerend goed taxeren door een makelaar, aangezien op dit onroerend goed een hypotheek zal worden gevestigd behorende bij de geldlening. Nadat de geldlening niet wordt nagekomen, wordt overgegaan tot verkoop van het onroerend goed. Op dat moment wordt opnieuw getaxeerd, maar tegen een lagere waarde. Voor deze lagere waarde wordt ook verkocht. De opdrachtgever verwijt dat makelaar dat deze in eerste instantie te laag getaxeerd heeft.

De klacht wordt uiteindelijk door de Raad niet ontvankelijk verklaard, omdat deze niet binnen een redelijke termijn is ingesteld. Het oorspronkelijke taxatierapport is van 12 maart 2012, en de klacht werd ingesteld op 19 juni 2019. Op grond van de jurisprudentie is de Raad van oordeel dat een termijn van 5 jaar als een redelijke termijn kan worden aangehouden, en dat deze termijn in dit geval ruimschoots overschreden is.

Geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid X B.V.

statutair gevestigd en kantoorhoudende aan het adres:

klaagster

gemachtigde: mr. O.G. Tacoma, advocaat te Eindhoven

Tegen:

de heer H. H.

die als aangesloten NVM-makelaar is verbonden aan

H. Makelaars, Taxateurs en Adviseurs

gevestigd en kantoorhoudende aan het adres:

beklaagde

gemachtigde: mr. M.A. Bosma, advocaat te Rotterdam

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij aan de NVM Klachtencoördinator gezonden e-mail van 19 juni 2019 heeft Klaagster, hierna te noemen: “klaagster”, een klacht ingediend tegen de aan H. Makelaars, Taxateurs en Adviseurs verbonden NVM-makelaar H.H. , hierna verder te noemen: “beklaagde”.
- 1.2. Conform bij “klachtformulier” d.d. 19 juni 2019 door klaagster gedaan verzoek, heeft de NVM Klachtencoördinator het klachtdossier voorgelegd aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die het klachtdossier bij e-mail van 9 juli 2019 ter verdere be-/afhandeling heeft overgedragen aan de Raad van Toezicht Zuid.
- 1.3. Beklaagde heeft bij e-mail/brief van 19 augustus 2019 een verweerschrift ingediend.
- 1.4. Klaagster heeft bij e-mail/brief van 20 september 2019 nog een nadere productie overgelegd.
- 1.5. De Raad heeft de klacht op donderdag 3 oktober 2019 ter zitting behandeld. Voor die zitting zijn partijen door de secretaris van de Raad bij brieven van 23 juli 2019 opgeroepen. Beide partijen zijn in persoon met hun advocaten ter zitting verschenen.
- 1.6. Tijdens die zitting heeft ieder van partijen gereageerd op vragen van de Raad en de klacht, respectievelijk het verweer daartegen nader mondeling toegelicht.
- 1.7. Tenslotte heeft de Raad de klacht beoordeeld op grond van de door partijen ter zitting gegeven toelichting(en) en de navolgende stukken:
 1. Het van de Stichting Tuchtrechtspraak ontvangen, door de NVM Klachtencoördinator samengesteld klachtdossier, waaronder het klachtformulier d.d. 19 juni 2019 en het als bijlage daarbij gevoegde klaagschrift d.d. 14 juni 2019 met producties 1 t/m/ 11
 2. Verweerschrift d.d. 20 augustus 2019 met producties 1 t/m 5
 3. Productie 12 van klaagster
 4. Proces-verbaal van de zitting d.d. 3 oktober 2019 met aangehecht de “Zittings-aantekeningen” d.d. 3 oktober 2019 van klaagster

2. De feiten

- 2.1. Als gesteld en erkend, althans niet of onvoldoende weersproken en/of op grond van de inhoud van de overlegde stukken, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2. Klaagster heeft in maart 2012 aan mevrouw Y een geldlening verstrekt.
- 2.3. Tot zekerheid voor de terugbetaling van die geldlening heeft de geldleenster, mevrouw Y, aan klaagster een tweede recht van hypotheek op de vrijstaande woning c.a. aan (adres) en daarbij behorende c.q. overige daarbij gelegen onroerende zaken, kadastraal bekend (gemeente), sectie S nummers () en () zaken verstrekt.
- 2.4. In het kader van die geldlening heeft beklaagde op 12 maart 2012 de in 2.3. genoemde percelen met opstellen in opdracht van geldleenster opgenomen/getaxeerd en daarvan op 21 maart 2012 een taxatierapport opgemaakt c.q. uitgebracht.
- 2.5. Omdat de geldleenster van klaagster haar verplichtingen jegens klaagster niet nakwam, werd alleen (een daarbij gelegen onroerende zaak werd eerder al verkocht) de in 2.3. genoemde vrijstaande woning getaxeerd op een lagere markt- en executiewaarde dan die beklaagde eerder taxeerde, en ook voor de lager getaxeerde executiewaarde verkocht.

3. De klacht

- 3.1. In het Klachtformulier d.d. 19 juni 2019 vat klaagster haar klacht als volgt samen:
 - *X heeft zijn besluitvorming aangaande het verstrekken van de geldlening aan geldleenster in overwegende mate gebaseerd op het taxatierapport van H. en heeft er gerechtvaardigd op mogen vertrouwen dat hij daarop zou mogen afgaan. Immers, aan een dergelijk rapport worden juist vanwege het belang van dergelijke rapportages in het maatschappelijk verkeer hoge eisen gesteld. X is van mening dat H. deze zorgvuldigheidsnorm jegens hem op ernstige wijze heeft geschonden en bijgevolg bij de uitvoering van de taxatieopdracht niet die zorgvuldigheid in acht heeft genomen die van een zorgvuldig handelend taxateur mag worden verwacht.”*
- 3.2. Uit de op de zitting van 3 oktober 2019 door klaagster en haar advocaat gegeven toelichting op die klacht, begrijpt de Raad dat de klacht er in wezen op neerkomt, dat beklaagde volgens klaag-

ster de in 2.3. genoemde onroerende zaken aan de (adres) onjuist, althans volgens een onjuiste maatstaf en tegen té lage waarde(n), derhalve niet, althans onvoldoende zorgvuldig en dús in strijd met de zorgvuldigheid die een NVM-makelaar (op grond van regel 1 van de Erecode NVM) in acht heeft te nemen, zou hebben getaxeerd.

4. Het verweer

- 4.1. In haar verweerschrift stelt beklaagde na reactie harerzijds op de door klager gestelde feiten en weergave van de naar haar oordeel relevante feiten, concluderend tot haar verweer

A. primair dat klaagster niet ontvankelijk is in haar klacht;

B. en subsidiar dat beklaagde:

“...een zorgvuldige afweging (heeft) gemaakt, en op redelijke gronden (heeft) gekozen voor waardebepapeling op grond van de kuberingsmethode. en verder “...kuberingsmethode (heeft) toegepast op een wijze die kan worden verantwoord en die strookt met de opvattingen over die methode. Ook de uitkomst van de taxatie door H. kan in redelijkheid worden verklaard.”

en voorts:

“ dat de door H. bepaalde executiewaarde hoger is dan de door de deskundige bepaalde executiewaarde is goed verdedigbaar. Marktomstandigheden en lokale factoren geven een meerwaarde ten opzichte van andere gebieden.Door deze factoren mee te nemen in het waardeoordeel heeft H. een redelijke afweging gemaakt. Van Hoeve ziet dan ook niet hoe hem een (tuchtrechtelijk) verwijt kan treffen.”

- 4.2. Tijdens de zitting op 3 oktober 2019 heeft beklaagde haar schriftelijk verweer gehandhaafd.

5. De beoordeling

- 5.1. De Raad is ambtshalve bekend dat beklaagde sinds 1 maart 2000 staat ingeschreven als NVM-makelaar en als zodanig is verbonden aan het makelaarskantoor H. Makelaars, Taxateurs en Adviseurs te (plaats). Dat makelaarskantoor staat sinds 1 januari 2009 ingeschreven als NVM-lid en valt onder de afdeling (regio).

- 5.2. Op grond van artikel 14 Reglement Tuchtrechtspraak NVM kon/kan er tegen beklagde dus een klacht worden ingediend en is de Raad bevoegd om over die klacht een oordeel te geven.
- 5.3. De Raad heeft, ook omdat beklagde als primair verweer heeft aangevoerd dat de klacht te laat werd ingediend, éérs te beoordelen of de klacht al dan niet tijdig werd ingediend. Ter beantwoording van die vraag overweegt de Raad het volgende.
- 5.4. De Raad stelt voorop dat er op grond van artikel 14 Reglement Tuchtrechtspraak NVM slechts kan worden geklaagd over een in artikel 14 nader omschreven “handelen of nalaten” van een NVM-lid en/of een (senior) NVM-aangeslotene. Dat “handelen of nalaten” vormt dus het vertrekpunt voor een mogelijke klacht en de ontvankelijkheid daarvan.
- 5.5. Blijkens het klaagschrift heeft de onderhavige klacht betrekking op een door beklagde uitgevoerde taxatie c.q. taxatierapport d.d. 12 maart 2012, terwijl de klacht pas op 19 juni 2019, dus ruim 7 jaar ná de middels de klacht bestreden taxatie is ingediend.
- 5.6. Ter beantwoording van de vraag of de klacht gegeven dat tijdsverloop al dan niet ontvankelijk is, stelt de Raad allereerst vast dat in artikel 14 e.v. van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM géén termijn is bepaald voor de indiening van een klacht.
- 5.7. Dat daarvoor geen exact bepaalde termijn geldt, neemt echter niet weg dat een klacht wel binnen een redelijke termijn moet worden ingediend. Zoals de Centrale Raad eerder oordeelde vereist het beginsel van de rechtszekerheid immers onder meer dat een makelaar zich niet

“...na een als onredelijk te beschouwen lange tijd nog bij de tuchtrechter moet verantwoorden voor zijn optreden van destijds. Daarbij is onder meer van belang dat met het verstrijken van de tijd bewijsmateriaal verloren kan zijn gegaan of de feitelijke omstandigheden zijn gewijzigd waardoor de makelaar in het voeren van verweer in een nadeliger positie wordt gebracht dan het geval zou zijn geweest bij tijdige indiening van de klacht. Welke termijn daarbij tot niet-ontvankelijk verklaring van de klacht heeft te leiden, zal aan de hand van de omstandigheden van het geval moeten worden bepaald” {Zie: CRvT 11 juli 2017; 17-2661 en CRvT 29 november 2019; CR 19/2673 (nog niet gepubliceerd)}.

- 5.8. Hoewel volgens de Centrale Raad dus van geval tot geval en afhankelijk van de in enige casus relevante feiten en omstandigheden beoordeeld moet worden óf een termijn redelijk is, wordt daar-

voor in de jurisprudentie in de regel een termijn van vijf jaar aangehouden (vgl. o.a. RvT A'dam 07-02-2013; 13-15, RvT A'dam 13-12-2017;17-118, RvT A'dam 05-07-2018;18-46 en RvT Zuid 04-07-2016;16-16).

5.9. Dat een termijn van 5 jaar wordt gehanteerd is naar het oordeel van de Raad niet onbegrijpelijk, noch onredelijk gelet op de wettelijke, algemene verjaringstermijn van 5 jaar. De Raad hanteert die termijn in beginsel dus ook.

5.10. Derhalve en omdat de klacht ruim 7 jaar ná de door beklaagde uitgevoerde taxatie werd ingediend, dus buiten de jurisprudentiele termijn van 5 jaar, is de klacht niet-ontvankelijk, tenzij geoordeeld zou kunnen/moeten worden dat de klacht, gelet op de in het onderhavige geval relevante feiten en omstandigheden tóch binnen een *redelijke* termijn werd ingediend.

5.11. Bij beoordeling van de vraag of de klacht binnen redelijke termijn werd ingediend moet het ten gunste van een klager wegende maatschappelijk belang van tuchtrechtelijke toetsing tegen het ten gunste van een beklaagde makelaar wegende belang van de rechtszekerheid worden afgewogen {CRvT 29 november 2019; CR 19/2673 (nog niet gepubliceerd)}

5.12. Ten behoeve van die belangenafweging stelt de Raad op basis van de stukken en daarop verkregen toelichting vast:

i.) dat klaagster al in 2012 bekend was met de door beklaagde op 12 maart 2012 getaxeerde markt- en executiewaarden c.q het door hem uitgebracht taxatierapport d.d 21 maart 2012;

ii.) dat de toenmalige raadsvrouw van klaagster zich namens klaagster bij brief van 27 mei 2015 al op het standpunt stelde dat beklaagde “...*het onroerend goed in uw voormeld rapport onevenredig hoog heeft getaxeerd.*” ;

iii.) dat klaagster bovendien in 2016 op grond van een taxatie van Z (zie punt 7 klaagschrift) al bekend was met een lagere dan de eerder door beklaagde getaxeerde markt- en executiewaarde;

iv.) dat klaagster bij op 22 december 2017 ter griffie van de rechtbank Zeeland-West Brabant ingekomen verzoekschrift tot het houden van een voorlopig deskundigenonderzoek , de juistheid van de taxatie c.q het taxatierpport van beklaagde aan de orde heeft gesteld.

- 5.13. Uit die feiten leidt de Raad af dat klaagster dus al in 2015, althans in elk geval tussen maart 2012 en december 2017 beschikte over voldoende informatie voor het indienen van een klacht. De Raad merkt daarbij voor alle duidelijkheid nog op dat de *materiële* kans van slagen van een op enig moment in te dienen klacht uiteraard niet relevant is voor de *formele* ontvankelijkheids-criteria, waaronder de -niet van de kans van slagen afhankelijke!- (redelijke) termijn voor de indiening van een klacht.
- 5.14. Daarom valt naar het oordeel van de Raad niet in te zien waarom klaagster in mei 2015, althans tussen maart 2012 en december 2017, al niet een klacht over de taxatie van beklaagde heeft ingediend, althans had kunnen indienen. De Raad acht daarbij overigens niet zonder belang dat klaagster in elk geval vanaf mei 2015, voorzien was van deskundige rechtsbijstand. De Raad acht daarbij tenslotte ook niet zonder belang dat de klacht betrekking heeft op een taxatie, die per definitie “momentgebonden” is en enige klacht daarover dus sowieso binnen bekwame tijd behoort te worden ingediend.
- 5.15. Kortom, door tussen maart 2012 en december 2017 geen klacht in te dienen, maar daarmee te wachten tot in juni 2019, heeft het belang van klaagster bij alsnog (ook) tuchtrechtelijke toetsing van de taxatie naar het oordeel van de Raad aan gewicht verloren.
- 5.16. Daartegenover staat dat het belang dat beklaagde bij toepassing van het rechtszekerheidsbeginsel heeft, reeds door het verstrijken van ruim 7 jaar na zijn taxatie juist aan gewicht heeft gewonnen.
- 5.17. Alle in casu relevante feiten, omstandigheden en met name ook wederzijdse belangen afwegende komt de Raad dan ook tot de slotsom dat de klacht níet binnen redelijke termijn is ingediend en daarom niet-ontvankelijk is.
- 5.18. Daaraan doet het feit dat klaagster zoals zij in haar klaagschrift laat stellen, de “*verjaring heeft gestuit*” niet(s) af; stuiting van een civielrechtelijke verjaringstermijn doet immers geen afbreuk aan en heeft dus ook geen gevolg voor de tuchtrechtelijk bepaalde (redelijke) vervaltermijn voor het indienen van een klacht.

5.19. Op grond van vorenstaande overwegingen, alsmede gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, alsmede de statuten van de NVM en de Erecode NVM komt de Raad van Toezicht in deze tot de navolgende uitspraak:

6. Beslissing

De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:

6.1. Verklaart de klacht **niet-ontvankelijk**

Aldus gewezen te Tilburg door mr. F.F. Stiekema, fungerend voorzitter, de heer J.G.A.M. Luijks, lid, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris, en getekend op 6 februari 2020.